

Oplæg vedr. ændring af vedtægter i Vibevænget

Ekstraordinær generalforsamling
d. 9 oktober 2013, kl. 19.00



Til afstemning og underskrift

- Der præsenteres en gennemgang af udfordringerne / problemerne ved de nuværende vedtægter
- Herefter besvares der spørgsmål og diskuteres.
 - Til afstemning: Skal repræsentantskabet udarbejde nye vedtægter til fremlæggelse for generalforsamlingen ?**
- Afstemningen vil ske med håndsoprækning, og til dokumentation angives Ja/nej stemmer også skriftlig underskrives ved udgangen når mødet slutter.



Baggrunds materiale

- Der er udarbejdet et notat, der sammenfatter selskabets historik og administrative udvikling under de nuværende vedtægter.
 - Afvigelser fra nuværende vedtægter er opgjort
 - Forventede fremtidige udfordringer er diskuteret.
- Disse præsenteres kort for generalforsamlingen



Notatet der sammenfatter selskabets historik og administrative udvikling.

- Notatet er udarbejdet i 2012
 - Gennemgang af mangelfuldt skriftligt materiale der har været til rådighed.
 - Gennemgang af ikke helt letlæselige referater fra generalforsamlinger fra 1927 til 2009
 - Gennemgang af ikke helt letlæselige referater fra repræsentantskabsmøder fra 1927 til 2009.
- Har været til høring hos tidligere formænd (P. Hansen og C. Astradsson), KAB og advokat B. Mürsch i foråret 2013.
 - Bemærkninger til notat er modtaget og vedlagt materialet.
- Samlet set burde materiale give overblik over Vibevængets situation fsv angå vedtægterne og administrationen i forhold til disse.
- Svært læseligt og næppe tilgængeligt for medlemmerne og der er udarbejdet et mere tilgængeligt resumé.



Historik og administrative udvikling

- Forberedende møder i det første repræsentantskab 1927
- Stiftende generalforsamling d. 17/12 1927.
- Vedtægtsændringer gennemført i 1960 og 1980.

- Vibevænget var i 1930 et større datterselskab under KAB som moderselskab.
- Nu er Vibevænget en relativ lille kunde i det kunde-ejede selskab KAB



Karakteristiske træk ved nuværende vedtægter

- I de fleste forhold er der relativt enkle angivelser for hvilke rettigheder medlemmerne har i forhold til vibevænget.
- Nogle angivelser er dog svære at gennemskue, særligt mht. til vurdering af økonomiske forhold.
- Forholdet mellem Vibevænget og KAB er meget kompliceret med mange mellemregninger og uafklarede forhold



Administrative afvigelser fra nuværende vedtægter

Følgende liste er eksempler på forhold der er væsentligt afvigende fra det der er anført i gældende vedtægter for Vibevangenget. Bemærk at listen ikke er fuldstændig.

- 1) Det er anført på forsiden af vedtægterne og **§ 1, stk 1 at Vibevangenget er et datterselskab af KAB. Dette** er ikke korrekt. Denne status er forventeligt gradvist eroderet over tid og tydeligt fraværende i KAB's seneste vedtægter, hvor betegnelsen datterselskaber ikke fremgår. KAB har ved senere møde lagt vægt på at Vibevangenget ikke er et datterselskab.
- 2) Det er anført i **§ 1, stk 1 at "Selskabet har erhvervet grunden matr. nr. 858 af Utterslev..."**. Senere i **§ 14, stk 1 dog også at "Selskabet som sådant er ejer af samtlige dets ejendele og skødehaver med hensyn til grundarealerne og herpå opførte bygninger"**. Faktuelt blev der kun erhvervet ret til at bebygge arealet, der var forbundet med en tilbagekøbsklausul. Grunden er senere erhvervet af Vibevangenget.
- 3) Det er i **§ 3, stk 2 anført at medlemmer af KAB har særlige fortrins rettigheder til at komme i** betragtning til boliger i Vibevangenget. Denne har vist aldrig været anvendt og er på opfordring af KAB ophørt, hvilket er godkendt af Vibevangenget på Ekstraordinær generalforsamling d. 23 maj 2012.



Administrative afvigelser fra nuværende vedtægter

- 4) Det er i **§ 6 anført, at grundfonden skal opskrives ved boligforbedringer. Dette er aldrig gennemført til** trods for betydelige forbedringsarbejder fx toiletter, centralvarme, bade, termovinduer osv.
- 5) Grundfondsbeviserne er deponeret hos KAB og overleveres ikke som angivet i **§ 9, stk 3.**
- 6) Det er uvist om der stadig måtte være førstegangsarvinger efter de oprindelige medlemmer, **§ 16 stk 5**, der måtte have særlige rettigheder.
- 7) Der betales ikke flytteafgift til KAB svarende til ½ % af byggesummen **§ 18, stk 2.**
- 8) Det er uvist om Vibevangenget har en særskilt reservefond, **jvn § 26, men formodentligt ikke da denne** betegnelse ikke findes i selskabets regnskaber.



Administrative afvigelser fra nuværende vedtægter

- 9) Det er i **§ 21, stk 1 og 2** anført, at beboerne skal have værdien af de forbedringer udbetalt, som der er foretaget i bygninger og boliger. Dette er kun delvist gennemført, idet der i de seneste ca. 15 år har været gennemført vurderinger af boligforbedringer. Bygningsforbedringer er så vidt vides aldrig blevet vurderet og udbetalt ved fraflytning.
- 10) Det er i **§ 25**, anført at medlemmerne skal have godtgørelse for afdrag på foreningens gæld. Metoden til frembringelse af denne sum synes at være en løbende omprioritering og udskydelse af gælden. Denne godtgørelse er aldrig blevet udbetalt til medlemmerne. På første generalforsamling hvor man må formode denne skulle opgøres, blev det vedtaget at nedskrive værdien af ejendommen (Generalforsamlingen 21 januar 1931). Således tabte alle indskydere hele deres godtgørelse. KAB har senere af to omgange skriftligt fastholdt at den omtalte godtgørelsen kun vedrører den oprindelige låntagning knyttet til den "engang fastslåede arkitektur" **§ 21.1.**
- 11) Det fremgår af **§ 31** at "Endelig vil ændringer i og tilføjelser til vedtægterne eller bestemmelse om selskabets opløsning kun være gyldige, for så vidt de godkendes af boligministeriet". Ministeriet skal ikke godkende en sådan opløsning af selskabet.



Administrative afvigelser fra nuværende vedtægter

- 12) KAB har ikke et medlem i repræsentantskabet **§ 32 stk 1.**
- 13) Der betales ikke honorar til KAB som angivet i **§ 37.**
- 14) Der har omkring stiftelsen af Vibevænget været midlertidige vedtægtsændringer, hvis præcise ordlyd ikke kendes. Det vedrører, så vidt det kan bedømmes honoreringen af det første repræsentantskab.

BEMÆRK: Der er en del andre afvigelser, der ikke er inkluderet i denne liste.



Forventede fremtidige udfordringer.

- Der er udarbejdet flere juridiske notater, der gør sig tanker om, hvad de nuværende vedtægter betyder. Disse når ikke samme konklusion
- Der har været flere landsretsdømme, der vedrører de Parlamentariske selskaber. Disse når ikke samme konklusion.

Opsamling

- Mange angivelser i vedtægterne er som følge af ændringer i selskabskonstruktioner fejlagtige.
- Reelt administreres der ikke efter størstedelen af vedtægternes paragraffer, hvilket gør administrationen uensartet og uigennemskuelig for medlemmerne
- Den manglende overholdelse af vedtægterne fra administratorerne i selskabet kan virke som en tilskyndelse til overtrædelser af vedtægterne hos medlemmerne
- Manglende klarhed omkring selskabets vedtægter og afvigelserne fra disse kan forventes at lede til flere retssager, der kan påvirke Vibevænget

Det nødvendige grundlag for vedtægtsændringer

- Der skal være et stor flertal – gerne > 75% af medlemmerne.
- Det skal kunne dokumenteres, at der er et sådant flertal.
- Der skal skrives under, og en efterfølgende underskriftindsamling kan blive nødvendig for at dokumentere det nødvendige flertal.



Til afstemning:

Skal repræsentantskabet udarbejde nye vedtægter til fremlæggelse for generalforsamlingen.?

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Jeg synes at vedtægterne som de er: <ul style="list-style-type: none"> ■ er uklare og gammeldags ■ Giver problemer mellem beboerne ■ Er økonomisk set uoverskuelige
 ■ Vil gerne have vedtægter baseret på standardvedtægter for andelsboliger | <ul style="list-style-type: none"> • Jeg synes at vedtægterne som de er: <ul style="list-style-type: none"> ■ Giver stor frihed ■ Har fungeret fint for beboerne ■ Er ligeglad med at det økonomisk set er lidt uoverskueligt ■ Når det er gået godt i 80 år, så går det nok også godt de næste 80 år.
 ■ Vil gerne have at vi administrerer efter vedtægterne som de er nu |
|---|--|

STEM JA

STEM NEJ



Målsætninger for nye vedtægter

- Gennemskuelige vedtægter der kan forstås og dermed kræves efterlevet af medlemmerne.
- Vedtægter der knytter sig til gældende lovgivning således, at medlemmer kan søge kvalificeret juridisk lovgivning efter eget ønske ved fx til- og fraflytning.
- At sikre at KAB's eller anden administrators rolle kan anses for at være en uafhængig rådgiver.
- At bibeholde, en økonomisk model der understøtter medlemmernes egeninteresse i at foretage løbende ydre og indre vedligeholdelse.
- At sikre en værdisætning af boligerne der ikke automatisk leder til systematiske spekulationer i ulovlige fremlejere.
- At det er muligt, at foretage opsparing i boligen således at der skabes mulighed for udbetaling ved køb af ejerbolig.
- Sikre at medlemmerne sparer op til vedligeholdelse i stedet for at belåne ejendommen.
- Sikring af mulighederne for at optage realkreditlån til forbedringsarbejder (dvs. passende belåningsmulig friværdi under 80% af ejendomsværdien)